

Lausuma Korkeimmalle hallinto-oikeudelle Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä 17.2.2025 tehdyn valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2025
693/10.06.01.00.01/2023

Diaarinumero 696/03.04.04.16/2025.

Korkein hallinto-oikeus pyytää Parkanon rakennus- ja ympäristölautakuntaa lausumaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä 17.2.2025, 290/2025 tehdyn valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta.

Asia

Asunto Oy Parkanon Väinöntalo 1 on pyytänyt Korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupan Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 3.10.2023 §90. Asiaa on käsitelty hallinto-oikeudessa, johon Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunta on toimittanut lausunnon asiasta, perusteella, että on Parkanon kaupungin hallintosäännön mukaan toimivaltainen viranomainen, joka toimii Alueidenkäyttölain 103d § mukaisena hulevesiä valvovana valvonta- ja lupaviranomaisena.

Valittajan vaatimukset

1. Valittaja vaatii, että asia palautetaan uuteen lain mukaiseen käsittelyyn ja tuomiovirheet korjataan.
2. Lisäksi edellytetään, että Parkanon kaupunki kunnostaa alueellaan olevat ja niihin liittyvät rakenteet ja estää suurelta valuma-alueelta tulevien vesien haitat kiinteistöllemme.

Käsittely

Parkanon tekniselle lautakunnalle on saapunut 11.8.2023 käsittelypyyntö, koskien As Oy Parkanon Väinöntalo 1 pintavesien käsittelyongelmaa. Teknisen lautakunta käsitteli ilmoitusasia 23.8.2023 §83, josta asunto-osakeyhtiö jätti muutoksenhaku/oikaisuvaatimuksen 31.8.2023. Asia on tämän jälkeen siirretty toimivaltaisen viranomaisen eli kaupungin rakennus- ja ympäristöviranomaisen käsiteltäväksi. Rakennus- ja ympäristölautakunta teki asiassa päätöksen 3.10.2023 §90, josta asianomainen asunto-osakeyhtiö valitti (2290/03.04.04.16/2023) hallinto-oikeuteen. Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi hallinto-oikeudelle lausunnon asiassa 13.02.2024 §7. Hallinto-oikeus antoi ratkaisun 290/2025 asiassa 17.2.2025 (Dnro 2290/03.04.04.16/2023).

Toimivaltainen viranomainen

Parkanon kaupungin 1.1.2025 voimaantulleen hallintosäännön 28 §:nssä määritellään rakennus- ja ympäristölautakunnan ratkaisuvallta. Lautakunnalla on toimialallaan yleinen ratkaisuvallta päättää kaikista niistä asioista, jotka lakien tai asetusten tai erityisen päätöksen tai tämän hallintosäännön mukaan kuuluvat lautakunnan toimialueelle paitsi niistä asioista, joista päättää kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus tai, jotka kaupunginvaltuusto tällä hallintosäännöllä on määrännyt tai kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai lautakunta erillisellä päätöksellä on delegoinut viranhaltijan päätettäväksi.

Voimassa olevan hallintosäännön kohdan 11 mukaisesti; rakennus- ja ympäristölautakunta toimii AKL 103d § tarkoittamana hulevesiä koskevana

valvontaviranomaisena ja antaa AKL 103 k § mukaisen määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueiden käyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsitlemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjeuksesta ja neuvonnasta (RakL 100§).

Huleveden määritelmä

Hulevedellä tarkoitetaan rakennetulla alueella maan pinnalle tai muille vastaaville pinnoille kertyvää sade- ja sulamisvettä. Myös salaojien kuivatusvedet ovat hulevettä. Hulevesien kulkeutuminen tapahtuu taajama-alueilla usein ihmisen rakentamien ja muokkaamien reittien kautta. Hulevesien hallinnan kannalta ensisijaisen tärkeitä ovat syntypaikalla tehtävät toimenpiteet, joilla ehkäistään hulevesien syntymistä, kuten imeyttämällä hulevesiä syntypaikallaan. Imeyttämistä voidaan yksinkertaisimmillaan edistää jättämällä alueita päällyttämättä ja käyttämällä läpäiseviä päällysteitä (lähde: Hulevesiopas, Kuntaliitto).

Hulevesiä koskeva lainsäädäntö

Hulevesiä koskevaa lainsäädäntöä on Alueidenkäyttölain 103a §, 103b §, 103c §, 103d §, 103e§, 103f §, 103g §, 103h §, 103i §, 103j §, 103k §, 10l §, 103m §, 103n § ja 103o §.

Myös Parkanon kaupungin rakennusjärjestyksessä on kohdassa 5.1 ja 5.2 Rakennuspaikan kuivana pito; annettu ohjeita rakennuspaikan pinta- ja kuivatusvesien käsittelystä.

Toimenpiteet

Parkanon kaupunki on asianosaisen yhteydenoton jälkeen suorittanut paikan päällä useita katselmuksia. Katselmuksissa on ollut läsnä tekninen johtaja Kari Santikko (ent. kunnallistekniikan päällikkö) ja kunnossapitomestari Mika Toropainen 19.8.2021. Katselmus 20.8.2021, jossa läsnä tekninen johtaja Kari Santikko, kunnossapitomestari Mika Toropainen, As Oy Väinöntalo hallituksen pj [REDACTED] sekä hallituksen edustaja (nimi ei tiedossa). Katselmus 22.6.2022 läsnä tekninen johtaja Kari Santikko. Katselmus 10.8.2022, jossa läsnä kunnossapitomestari Mika Toropainen, tekninen johtaja Kari Santikko, [REDACTED], asunto-osakeyhtiön edustajat [REDACTED]. Katselmus 2.9.2022, läsnä Kari Santikko. Katselmus 6.9.2023, läsnä kunnossapitomestari Mika Toropainen ja rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen, katselmus 7.9.2023, läsnä kunnossapitomestari Mika Toropainen. Katselmus 4.12.2025, läsnä kunnossapitomestari Mika Toropainen ja rakennustarkastaja Raisa Karinsalo. Lausunnon liitteenä nro 1a on kartta, liitteen 1b tekstiosa karttaan 1a, liitteenä nro 2 valokuvilla varustettu selvitys kaupungin tekemistä toimenpiteistä alueella hulevesiverkoston toiminnan varmistamiseksi, liitteenä nro 3 kartta valuma-alueesta 1, liite nro 4, kartta

17.3.2025 päivätyn lausunnon liitteenä ei myöskään ole kuvia väitetyistä kosteusvahingoista rakennuksessa. Parkanon kaupunki on tehnyt hulevesiverkostoonsa parantavat toimenpiteet toimivuuden varmistamiseksi, vaikka alun perinkään todennettavaa hulevesiongelmää ei Parkanon kaupungin näkemysn mukaan asunto-osakeyhtiön tontilla ole ollut. toimittamista lausunnoista ei luotettavasti voida todeta, että asunto-osakeyhtiön rakennuksen kosteustekniset järjestelmät, kuten salaojat, perustuksen patolevyt, kapillaarikatkokerros rakennuksen alla sekä ulkoseinien ja väliseinien ja perustuksen välinen kosteuseristys olisi olemassa ja/tai kunnossa. Lisäksi tulisi selvittää myös rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmien kunto. toimittama selvitys on puutteellinen.

Suomessa kuntotarkastukset perustuvat rakennusalan vakiintuneisiin ohjeisiin ja standardeihin, joiden tavoitteena on varmistaa tarkastusten yhdenmukaisuus, laatu ja luotettavuus. Tärkeimpiä ohjeita ovat KH 90-00394, Asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohje sekä RT 14-10984, Rakennuksen kuntoarvio ja kuntotutkimus. Nämä ohjeet on laadittu rakennustietosäätiö RTS:n ja alan asiantuntijoiden kanssa yhteistyössä, ja niiden noudattaminen takaa, että kuntotarkastus toteutetaan ammattimaisesti ja sen tulokset ovat vertailukelpoisia eri kohteiden välillä (Rakennustietosäätiö RTS, 2019).

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että valittajan toimittamat [REDACTED] lausunnot eivät täytä alan kuntotarkastusohjeiden sisältövaatimuksia ja lausuntojen perustella ei voida luotettavasti ja kiistattomasti todeta, että asunto-osakeyhtiön kosteusongelmat eivät johtuisi rakennuksessa olevista muista puutteista tai virheistä.

[REDACTED] lausunto

Kolmannen lausunnon rakennuksen kosteusongelmien syystä on toimittanut [REDACTED]. Hän ja asunto-osakeyhtiön edustaja hallituksen puheenjohtaja [REDACTED] ovat suorittaneet asianomaisella kiinteistöllä katselmuksen 12.3.2025.

[REDACTED] on todennut lausunnossaan, että kaupungin avo-ojissa tapahtuu hulevesien tulvimista. Toimitetussa aineistoissa ja tehtyjen katselmusten perusteella tulvivaa pintavettä ei asunto-osakeyhtiön pihamaalla ole havaittu. Hulevesi on johdettu kaupungin katualueilta ja yleisiltä alueilta katujen varressa kulkeviin avo-ojiin ja hulevesikaivoihin.

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo ja kunnossapitomestari Mika Toropainen suorittivat 4.12.2025 Väinönkadun ympäristössä katselmuksen, jonka yhteydessä tarkastettiin Väinönkadun länsipuolen hulevesikaivon (liite 6, jossa kuva kaivosta nro 1) toimivuus sekä myös kaivon 2 (liite nro 7) toimivuus.

Painopenkka

[REDACTED] arvioi rakennuksen alla olevan painopenkan kärsivän mahdollisesti vakavimmista seurauksista vettymisen seurauksena, kuten rakennuksen alla olevan painopenkassa olevien kivien liikkumista.

Oletettavaa ja todennäköistä on, että rakennuksen alla olevan maapohjan liike ja muodonmuutokset aiheuttaisivat rakennukseen vaurioita, kuten halkeamia perustukseen tai ulkoseiniin. Tällaisista vaurioista ei ole esitetty tarkempaa dokumentointia eikä valokuvia.

Kyseisen asian selvittäminen vaatisi tarkempien tutkimusten suorittamista ja lisäksi asiaan perehtyneisyyttä ja alan riittäävää koulutusta.

Asiantuntijalausunnon antamiseen vaadittavaa pätevyysvaatimusta voidaan arvioida rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä ja tehtävissä edellytettävistä koulutuksista annetun valtioneuvoston asetuksen Vna 1063/2024 avulla.

Lausunnon antajalla tulisi rakennus- ja ympäristölautakunnan käsityksen mukaan olla vähintään edellä asetuksessa vaadittu koulutus ja työkokemus rakenne- ja pohjarakennesuunnittelusta sekä asiasta tulee olla toimitettuna riittävä dokumentointi, jotta asiaa voitaisiin huomioida selvityksissä. Näitä selvityksiä ei rakennus- ja ympäristölautakunnalle ole toimitettu.

Liitteenä:

Liite 1A; kartta alueesta

Liite 1B; tekstiosa karttaan 1A
Liitte 2; kuvat Väinönkadun alue
Liite 3; kartta valuma-alue 1
Liite 4; kartta valuma-alue 2
Liite 5; kartta valuma-alue 3
Liite 6; kaivo 1
Liite 7; kaivo 2

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo p.044-7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää lausuntonaan, että valitus tulee hylätä.

Perustelut

1.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on toimivaltainen viranomainen käsittelemään asian. Parkanon kaupungin voimassa olevan hallintosäännön kohdan 11 mukaisesti; rakennus- ja ympäristölautakunta toimii AKL 103d § tarkoittamana hulevesiä koskevana valvontaviranomaisena ja antaa AKL 103 k § mukaisen määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

2.

Lähtökohtaisesti rakennuksen omistaja vastaa rakennuksensa kosteusteknisestä toiminnasta ja oman kiinteistönsä hulevesien käsittelystä. Parkanon kaupunki on rakennus- ja ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan suorittanut Väinönkadun alueella hulevesijärjestelmien parannustoimenpiteitä riittävällä tavalla ja hulevesien määritelmän mukaiset vedet on johdettu hallitusti kaupungin hulevesijärjestelmään. Liitteissä selvitykset kaupungin hulevesijärjestelyistä alueella.

Asianomainen ei ole toimittanut rakennus- ja ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan riittävän yksityiskohtaisia selvityksiä esittämiensä väitteiden tueksi, joilla voitaisiin osoittaa, että Asunto Oy Väinöntalo 1 havaitsemat kosteusongelmat rakennuksessaan aiheutuisivat kaupungin hulevesiverkostosta tai sen toimimattomuudesta ja että ne eivät johtuisi asunto-osakeyhtiön rakennuksessa olevista kosteudenhallintajärjestelmien puutteista tai virheistä. Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että Asunto Oy Väinöntalo 1 tulee suorittaa rakennuksessaan kattava ja dokumentoitu kuntotarkastus kuntotarkastuksen suoritusohjeen KH 90-00394 tai RIL-250-2020 Kosteudenhallinta ja homevaurioiden estäminen-ohjeen laajuudessa. Asiaa voidaan arvioida uudelleen, mikäli nämä selvitykset eivät anna vastausta havaittuihin kosteuden aiheuttamiin ongelmiin.

Sovelletut oikeusohjeet:

Alueidenkäyttölaki 103a §, 103b §,
103c §, 103d §, 103e§, 103f §, 103g §, 103h §, 103i §, 103j §, 103k §,
103§, 103m §, 103n § ja 103o §.

Rakentamislaki 82§,83§,94§,100§
Vna 1063/2024
Suomen Rakentamismääräyskokoelma

Käsittely

Päätös